A

WONG KOW

lwn.

CHAY TEN SANG

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, TEMERLOH
ABD HALIM AMAN PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22-72-2006]
1 MAC 2007

C ***PROSEDUR SIVIL:*** *Injunksi - Injunksi interim ex parte - Pembubaran - Perjanjian pajakan tanah - Sama ada berlaku pelanggaran terma - Sama ada wujud isu serius yang harus dibicarakan - Sama ada boleh dipampas dengan secukupnya - Imbangan kemudahan*

D Ini adalah pendengaran *inter partes* terhadap injunksi interim *ex parte* yang diperolehi oleh plaintif terhadap defendan. Plaintif adalah pemilik sebidang kebun getah seluas 19 ekar di Daerah Raub, Pahang ('kebun tersebut'). Pada 31 Mei 2006, plaintif memeterai perjanjian pajakan dengan defendan ('perjanjian'), sekaligus memajak kebun tersebut kepada defendan untuk tempoh dua tahun E dengan balasan sebanyak RM80,000. Fasal 3 perjanjian memperuntukkan bahawa kebun tersebut hendaklah dijaga dengan baik, sementara fasal 8 memperuntukkan bahawa defendan bebas untuk menoreh dengan cara yang difikirkan sesuai tetapi tidak F sampai menyebabkan kecederaan kepada pokok-pokok getah. Fasal 10 pula menyatakan bahawa plaintif tidak boleh menjual kebun tersebut kepada sesiapa tanpa persetujuan bertulis defendan selama tempoh kontrak berjalan. Walau apapun, kira-kira sebulan selepas perjanjian dimeterai, melalui surat bertarikh 3 Julai 2006, plaintif G telah menamatkan perjanjian. Alasan plaintif adalah bahawa defendan, dalam usaha untuk melipatgandakan pengeluaran susu getah, telah mencucuk pokok-pokok getah dengan bahan kimia dan menggunakan kaedah torehan yang menyebabkan kecederaan kepada pokok-pokok getah – dan dengan itu telah melanggar fasal 3 dan 8 perjanjian. Plaintif kemudian memfail tuntutan gantirugi H terhadap defendan. Selain itu, plaintif memperolehi satu 'laporan pakar' dari Pejabat Risda Temerloh yang nampaknya mengiakan dakwaannya bahawa berlaku kecederaan kepada pokok-pokok getah. Berikutnya, plaintif memohon dan memperoleh injunksi interim *ex parte* menghalang defendan dari meneruskan aktiviti I penorehan di kebun tersebut. Di pendengaran *inter partes* di sini, persoalan utama yang berbangkit adalah sama ada perintah injunksi interim *ex parte* tersebut harus dibubarkan – mengambilkira

bahawa perjanjian adalah amat ringkas di mana tiada peruntukan khusus dibuat mengenai cara torehan, penyelenggaraan kebun, penggunaan bahan kimia dll, dan bahawa balasan pajakan telah dibayar sepenuhnya oleh defendan.

Diputuskan (membubarkan perintah injunksi *ex parte*):

(1) Dalam menentukan permohonan plaintif untuk injunksi di sini, prinsip-prinsip dan ujian seperti yang digariskan di dalam kes *American Cyanamid Co v. Ethicon Ltd*, dan kes-kes yang sealiran dengannya, harus dijadikan panduan. Oleh itu, antara lain-lain perkara, perhatian harus diberi kepada sama ada terdapat isu serius yang perlu dibicarakan, di mana imbangan kemudahan berada, dan sama ada pihak-pihak boleh dipampas secukupnya. (perenggan 22 & 23)

(2) Di dalam kes ini, tidak wujud sebarang isu berbalah yang serius yang memerlukan penentuannya dilakukan melalui perbicaraan penuh. Melihat kepada afidavit sokongan plaintif, isu yang dibangkitkan hanya merujuk kepada isu torehan getah dan penyelenggaraan kebun getah oleh defendan. Namun, seperti yang dihujahkan defendan, laporan dari pegawai Unit Pemindahan Teknologi, Pejabat Risda, Temerloh sahaja adalah tidak mencukupi untuk menjadi sandaran bagi membuktikan wujudnya isu serius. Kesahihan kepakaran laporan tersebut masih boleh dicabar dan tidak boleh dijadikan ukuran bagi menentukan wujudnya isu serius dalam kes ini. (perenggan 32 & 33)

(3) Fakta menunjukkan bahawa plaintif pernah menuntut gantirugi berjumlah RM252,597 untuk kerosakan pokok getah dan RM2,000 atas kegagalan defendan menjaga kebun tersebut. Dengan penentuan kuantum-kuantum seperti yang dinyatakan, jelas bahawa plaintif sendiri melihat gantirugi sebagai remedi yang memadai untuknya dalam kes ini. (perenggan 34)

(4) Imbangan kemudahan adalah memihak kepada defendan bagi perintah injunksi interlokutori ini tidak dikeluarkan. Defendan telah menjelaskan sepenuhnya wang pajakan kepada plaintif dan dengan itu berhak untuk menguatkuasakan kontrak untuk tempoh yang dipersetujui. Perintah mengekalkan *status quo* dengan menguatkuasakan perjanjian ditandatangani adalah jalan terbaik yang boleh diambil sementara menunggu penyelesaian penuh tuntutan. (perenggan 35)

[Perintah injunksi interim diketepikan.]

Kes-kes yang dirujuk:

American Cyanamid v. Ethicon Ltd [1975] AC 396 ***(dirujuk)***

Datuk Syed Kechik Syed Mohamed v. Datuk Yeh Pao Tzu & Ors [1977] 1 MLJ 56 ***(dirujuk)***

Eng Mee Yong & Ors v. Letchumanan [1979] 2 MLJ 213 ***(dirujuk)***

Fellowes v. Fisher [1976] QB 122 ***(dirujuk)***

Government of Malaysia v. Lim Kit Siang [1988] 1 CLJ 219; [1988] 1 CLJ (Rep) 63 SC ***(dirujuk)***

Government of Pakistan v. Seng Peng Sawmills Sdn Bhd & Ors [1979] 1 MLJ 219 ***(dirujuk)***

Hock Hua Bank Ltd. v. Leong Yew Chin [1987] 1 CLJ 126; [1987] 1 CLJ (Rep) 126 SC ***(dirujuk)***

Hong Kong Vegetable Oil Co Ltd v. Malin Sirinaga Wicker & Ors [1978] 2 MLJ 13 ***(dirujuk)***

Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor Abdullah [1995] 1 CLJ 293 CA ***(dirujuk)***

Liew Keow Sdn Bhd & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Bhd [1982] 2 MLJ 271 ***(dirujuk)***

Mohamed Zainuddin Puteh v. Yap Chee Seng [1978] 1 MLJ 40 ***(dirujuk)***

Sarkawi Sadijo [1906] 4 MLJ 515 ***(dirujuk)***

Wong Lok Khiam v. Dato' Peter Lo Su Yin & Ors [1972] 1 MLJ 138 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Rules of the High Court 1980, O. 29 r. 2A

Bagi pihak plaintif - Richard Bong; T/n Bong & Co

Bagi pihak defendan - Wan Bakhtiar Junaidy Wan Mohamad; T/n Loke Chew & Zainal

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Abd Halim Aman PK:

Pendahuluan

[1] Guaman Sibil ini telah difailkan di Mahkamah Tinggi ini pada tarikh 19 Disember 2006 berserta dengan writ saman dan penyata tuntutan. Berserta dengan writ saman tersebut, juga telah difailkan suatu perakuan segera dan saman dalam kamar secara *'ex parte'* untuk segera didengar. Saman dalam kamar di KM(5) itu telah diproses dan ia ditetap untuk didengar pada tarikh yang sama.

[2] Diantaranya, saman dalam kamar di KM(5) itu memohon agar suatu perintah interim injunksi dikeluarkan untuk melarang secara khususnya defendan-defendan dengan sendirinya, ejen-ejen atau pengkhidmat-pengkhidmat beliau dari memasukki kawasan kebun getah dan menoreh pokok getah, mengambil hasil tenusu getah dan mengambil hasil getah beku di atas tanah kebun getah seluas 19 ekar, 2 Rood, 34 Poles di Geran 7708, Lot 625, Mukim Teras, Daerah Raub sehingga selepas perbicaraan tindakan ini. Juga, akujanji plaintif untuk membayar apa-apa gantirugi yang dialami oleh mereka dengan keluarnya perintah ini. Saman dalam kamar ini telah saya dengar pada tarikh 21 Disember 2006 dan pada hari yang sama pendengaran, suatu perintah injunksi interim secara *'ex parte'* menurut A. 29 k. 2A telah dikeluarkan dan tarikh pendengaran secara *'inter partes'* melalui saman dalam kamar (KM(8)) telah ditetapkan pada 10 Januari 2007. Di atas kesegeraan jenis permohonan ini, pendengaran secara *'inter partes'* ini telah didengar pada hari yang telah ditetapkan itu.

Saman Dalam Kamar – KM(8)

[3] Secara umumnya, saman dalam kamar di KM(8) ini, isi kandungan serta relif yang dipohon adalah sama seperti yang terdapat di KM(5). Di kedua-dua affidavit ini, ianya telah diikrarkan oleh pihak plaintif sendiri. Penyataan pembelaan defendan bertarikh 12 Januari 2007 telah difailkan pada 16 Januari 2007 seperti yang terkandung di KM(17). Tiada terdapat jawapan difailkan oleh pihak plaintif.

[4] Terhadap permohonan saman dalam kamar di KM(8) ini, pihak defendan telah memfailkan afidavit jawapan seperti yang terkandung di KM(14) yang mana telah diikrarkan oleh defendan sendiri. Di pihak plaintif pula, selain dari afidavit sokongan seperti yang terdapat di KM(8) sendiri, terdapat juga suatu affidavit jawapan seperti yang terkandung di KM(16). Terhadap afidavit-afidavit yang dinyatakan itu, telah dikepilkan beberapa ekshibit sebagai sokongan.

Hujah Peguam Plaintif

[5] Kedua-dua pihak, baik pihak plaintif mahupun pihak defendan telah mengemukakan penghujahan bertulis ringkas di hari pendengaran saman dalam kamar secara *inter partes* ini.

[6] Pihak plaintif menghujahkan bahawa beliau adalah pemilik tanah kebun getah di atas geran yang butirannya dimaksudkan di atas tadi, dan salinan geran hartanah telah dilampirkan sebagai ekh. 'A1' di afidavit sokongannya di KM(8). Dinyatakan bahawa pada 31 Mei 2006, beliau telah memajakkan tanah kebun getah bagi menjalankan kerja-kerja penorehan pokok-pokok getah tersebut kepada pihak defendan untuk tempoh dua (2) tahun bermula 1 Jun 2006 hingga 1 Mei 2008. Sesalinan Perjanjian Pajakan bertarikh 31 Mei 2006 dilampirkan sama di dalam affidavit yang sama, dan ditanda sebagai ekh. A2. Dikatakan bahawa pada sekitar bulan Julai 2006 beliau telah pergi melakukan lawatan ke kebun getah tersebut dan didapati bahawa pokok-pokok getah dikebunnya yang diberi pajak itu telah dicucuk atau dimasukkan dengan sejenis bahan kimia di batangnya. Plaintif percaya kaedah yang digunapakai oleh defendan ini adalah bagi melipatgandakan hasil pengeluaran susu getah dari pokok-pokok itu. Selain itu, dikatakan bahawa defendan telah mencederakan kulit pokok-pokok getah tersebut dengan torehan yang tidak munasabah yang mana dikatakan telah memudaratkan kualiti serta merencatkan pertumbuhan pokok-pokok getah tersebut. Walau dibawa bincang, dikatakan tidak berhasil. Laporan polis dibuat dan Notis Pemberhentian Kontrak Pajakan dikeluarkan kepada defendan. Juga laporan pakar dari pihak berkuasa serta Jabatan yang berkenaan diperolehi melalui laporan yang disiap dan disempurnakan oleh Encik Zulkifli Hashim, dari Unit Pemindahan Teknologi (UPT), Pejabat Risda Temerloh pada 15 Disember 2006.

[7] Pihak plaintif selanjutnya telah merujuk kepada prinsip yang telah diputuskan di dalam beberapa kes berhubung kait dengan relif yang dipohon ini. Antaranya ialah prinsip yang diputuskan di dalam kes *Liew Keow Sdn. Bhd. & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Bhd.* [1982] 2 MLJ 271 di mana beberapa kreteria digariskan bilamana menimbangkan permohonan seperti ini, iaitu:

(a) Adakah terdapat isu serius yang perlu dibicarakan.

(b) Adakah gantirugi merupakan remedi yang berpatutan.

(c) Di manakah 'imbangan kemudahan' bergantung.

(d) Adakah terdapat 'faktor-faktor yang khas' untuk dipertimbangkan.

[8] Lain-lain otoriti yang dirujuk adalah kes *Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor bin Abdullah* [1995] 1 CLJ 293; *American Cyanamid v. Ethicon Ltd.* [1975] AC 396, *Sarkawi bin Sadijo* [1906] 4 MLJ 515, *Hock Hua Bank Ltd. v. Leong Yew Chin* [1987] 1 CLJ 126; [1987] CLJ (Rep) 126, *Government of Malaysia v. Lim Kit Siang* [1988] 1 CLJ 219; [1988] 1 CLJ (Rep) 63, serta beberapa kes yang lainnya mengikut kreteria-kreteria yang telah digariskan itu.

[9] Terhadap kelewatan memfailkan permohonan untuk mendapatkan relif ini, dihujahkan yang Laporan Pakar dari Pegawai Unit Pemindahan Teknologi, Risda hanya diperolehi pada 15 Disember 2006, itu sebabnya permohonan ini hanya difailkan pada 19 Disember 2006. Dihujahkan yang permohonan ini telah difailkan di dalam tempoh masa yang munasabah.

Dihujahkan:

(i) Terdapat isu-isu yang serius untuk dibicarakan.

(ii) Pihak defendan boleh dipampaskan dengan secukupnya jika plaintif gagal dalam tuntutannya.

(iii) Plaintif akan alami kehilangan dan kerugian yang tidak dapat dipampaskan jika relif yang dipohon itu tak diizinkan.

(iv) Imbahan kemudahan lebih berpihak kepada plaintif.

(v) Plaintif akan diprejudiskan seandainya relif ini tidak diperolehi.

(vi) Permohonan ini dilakukan secara segera selepas plaintif menerima laporan dari Risda Temerloh.

(vii) Terdapat 'faktor-faktor khas' memandangkan defendan telah mengambil langkah-langkah tak munasabah seperti 'unethical practices' di dalam pengeluaran 'latex' dari pokok getah.

Hujah Peguam Defendan

[10] Seperti juga pihak plaintif; peguam defendan telah mengemukakan Penghujahan Bertulisnya disamping menyampaikan penghujahan secara lisan. Di peringkat awal penghujahannya, dihuraikan akan latar-belakang serta kronologi kes. Diakui akan kewujudan Perjanjian Pajakan yang dimasukki pada tarikh 31 Mei 2006 diantara plaintif dan defendan dengan balasan terhadap kontrak dibayar sebanyak RM80,000 melalui cek-cek bernombor 279637 dan 279641 yang dibayar menerusi akaun semasa RHB Bank.

[11] Terhadap Notis Penamatan Kontrak bertarikh 26 Jun 2006, dihujahkan yang notis itu jelas menyatakan hasrat plaintif menjual tanah tersebut kepada defendan yang mana dikatakan jika dalam tempoh sebulan sama ada defendan menjawab tidak mahu membeli atau tidak memberi jawapan langsung, maka perjanjian tersebut dianggap terbatal oleh plaintif.

[12] Dengan merujuk kepada surat jawapan defendan bertarikh 10 Julai 2006 dengan menyatakan tidak berminat untuk membeli tanah itu – rujukan dibuat kepada para (10) perjanjian yang menyatakan bahawa pihak plaintif tidak boleh menjual atau memindah-milik tanah itu dalam tempoh kontrak dilaksanakan tanpa memberitahu kepada defendan selaku penyewa terlebih dahulu. Namun melalui surat bertarikh 3 Julai 2006, perjanjian tersebut ditamatkan kerana defendan dikatakan telah melanggar para (3) dan (8) perjanjian. Para (3) merujuk kepada pengekalan tanah tersebut dalam keadaan yang baik. Manakala para (8) dinyatakan bahawa penyewa iaitu defendan bebas untuk menoreh pokok getah dengan cara yang difikirkan sesuai, tetapi tidak sampai menyebabkan kecederaan dan menebang pokok getah itu. Plaintif turut juga menuntut gantirugi sebanyak RM252,597 seperti surat bertarikh 11 Ogos 2006 serta turut menuntut RM2,000 kerana defendan dikatakan melanggar para (3) perjanjian. Kesemua telahan plaintif ini dinafikan oleh defendan melalui surat bertarikh 4 Oktober 2006. Pihak plaintif pula dikatakan telah mengarahkan para pekerjanya mengutip getah buku yang ditoreh oleh pekerja defendan dengan tanpa izin defendan. Beberapa Laporan Polis dibuat. Disebabkan tidak dapat memungut hasil jualan getah buku sejak bulan September 2006 dan berterusan, suatu Writ Saman No: 22-59-06 telah difailkan oleh defendan ini pada tarikh 30 Oktober 2006.

[13] Pihak peguam defendan seterusnya telah menggariskan beberapa isu yang dihujahkan wajar diberikan perhatian di dalam kes ini. Di antara isu yang digariskan adalah terhadap terma-terma Perjanjian Pajakan khususnya kepada para (10) iaitu kebenaran bertulis atau lisan dari defendan perlu diperolehi terlebih dahulu seandainya plaintif ingin menjual tanah itu di mana dihujahkan defendan tidak pernah memberikan persetujuan.

[14] Para (3) dan (8) pula menyentuh tentang tanggungjawab penyewa/defendan untuk menyelenggara kebun dan perkataan 'free to tap' dihujahkan jelas membawa maksud defendan sebagai penyewa adalah bebas untuk menoreh getah-getah itu. Dihujahkan

tiada spefikasi torehan dinyatakan di dalam perjanjian. Begitu juga tentang cara penjagaan atau penyelenggaraan pokok getah tidak dinyatakan di dalam perjanjian berkenaan. A

[15] Isu selanjutnya yang disentuh ialah tentang Notis Penamatan Kontrak bertarikh 26 Jun 2006 oleh plaintif. Dihujahkan yang dengan menyatakan atau berniat untuk menjual tanah itu, dikatakan ia jelas bertentangan dengan para (10) perjanjian yang dihujjahkan adalah jelas yang plaintif sendiri yang memungkiri perjanjian itu, bukannya defendan. B

[16] Isu selanjutnya ialah tindak tanduk plaintif untuk memaksa defendan memberi persetujuan untuk menamatkan perjanjian tersebut hanya dalam masa tidak sampai sebulan ia ditandatangani dihujah jelas mempunyai agenda negatif serta cuba untuk mengambil kesempatan terhadap defendan. C

[17] Isu berikutnya dirujuk kepada kesan perintah injunksi terhadap Perjanjian Pajakan. Dihujahkan yang perintah injunksi mengakibatkan kerugian yang amat besar kepada defendan. Akibat kekacauan oleh plaintif, defendan menyatakan telah kehilangan pendapatan yang banyak. D E

[18] Isu selanjutnya ialah isu torehan parah dan penyelenggaraan kebun getah. Dihujahkan yang perjanjian itu amat ringkas di mana tiada spesifikasi atau panduan atau peruntukan khas diadakan tentang isu penggunaan cara torehan, panduan penyelenggaraan kebun mahupun penggunaan bahan kimia dan sebagainya. F

[19] Juga tentang Laporan Penilaian dari Unit Pemindahan Teknologi, Pejabat Risda, Temerloh. Laporan itu dihujahkan dibuat untuk kepentingan peribadi plaintif semata-mata. Ia dikatakan amat prejudis dan boleh dipertikaikan. G

[20] Selain dari isu-isu yang digariskan di atas, peguam defendan juga telah menggariskan beberapa hujahan tambahan bagi menolak permohonan injunksi ini. Diantaranya dihujahkan tentang kegagalan plaintif membuktikan wujudnya isu serius untuk dibicarakan, isu gantirugi dan isu 'balance of convenience'. H

Isu-Isu

[21] Agak menarik terhadap isu-isu yang telah digariskan oleh kedua-dua peguam pihak plaintif dan juga peguam pihak defendan. I

[22] Namun sebelum kita pergi dengan lebih jauh lagi, mahkamah ingin memetik prinsip kes yang digariskan melalui keputusan kes *American Cyanamid Co. v. Ethicon Ltd.* [1975] AC 396 iaitu kes yang sering dijadikan rujukan semasa penentuan permohonan yang sedemikian rupa. Walau pun kerap dirujuk di dalam kes/permohonan seperti ini, namun prinsipnya wajar diimbau kembali. Di dalam kes tersebut, beberapa prinsip telah digariskan sebagai panduan bagi menentukan sama ada sesuatu perintah interlokutori injunksi wajar dikeluarkan atau diteruskan.

[23] Prinsip pertama, sama ada wujud persoalan yang serius yang perlu dibicarakan. Kedua, sama ada imbangan kemudahan (balance of convenience) diberikan pertimbangan di dalam menimbangkan atau pun menolak relif yang dipohon. Ketiga, jika plaintif berjaya, dia akan diberikan pampasan secukupnya mulai dari permohonan didengar hingga ke akhir bicara penuh. Keempat, jika defendan berjaya, dia akan diberikan pampasan dengan secukupnya. Kelima, kesan pengekalan *status quo* dan keenam, kekukuhan keterangan affidavit yang dizahirkan itu.

[24] Prinsip-prinsip ini telah diikuti oleh mahkamah di Malaysia, contohnya di dalam kes *Mohamed Zainuddin bin Puteh v. Yap Chee Seng* [1978] 1 MLJ 40, di mana di dalam kes tersebut diputuskan, apa yang perlu dipastikan oleh mahkamah adalah, tuntutan itu bukanlah berupa 'frivolous or vexatious' dalam ertikata lain, terdapat persoalan yang serius yang perlu dibicarakan.

[25] Bidangkuasa untuk mengeluarkan sesuatu perintah injunksi sentiasa merupakan budi bicara yang perlu dijalankan mengikut prinsip-prinsip yang telah digariskan. Di Singapura, di dalam kes *Hong Kong Vegetable Oil Co. Ltd. v. Malin Sirinaga Wicker & Ors.* [1978] 2 MLJ 13, mahkamah di sana dengan mengikuti prinsip yang telah digariskan melalui kes *Fellowes v. Fisher* [1976] QB 122 memutuskan, untuk memastikan isu injunksi interlokutori dipenuhi, mahkamah mestilah berpuashati terdapat persoalan yang serius yang perlu dibicarakan.

[26] Tetapi jika seandainya dari fakta didapati tidak terdapat sebarang asas dari segi perundangan yang memberikan hak perundangan kepada plaintif terhadap defendan, maka mahkamah perlulah mengenepikan permohonan injunksi itu. Ini seperti prinsip yang telah diputuskan di dalam kes *Government of Pakistan v. Seng Peng Sawmills Sdn Bhd & Ors.* [1979] 1 MLJ 219.

[27] Di dalam melaksanakan bidangkuasanya, mahkamah hendaklah sentiasa bertindak di atas prinsip menghalang kerugian yang tidak boleh dipulihkan dan akan melaksanakan budi bicaranya dengan melanjutkan perintah injunksi itu sehingga tamat kes dibicarakan. Ini adalah prinsip yang diputuskan di dalam kes *Wong Lok Khiam v. Dato' Peter Lo Su Yin & Ors.* [1972] 1 MLJ 138.

[28] Terhadap ujian yang perlu diaplikasikan oleh mahkamah di dalam menentukan sesuatu penentuan perintah injunksi dikeluarkan atau pun sebaliknya, mahkamah di dalam kes *Datuk Syed Kechik bin Syed Mohamed v. Datuk Yeh Pao Tzu & Ors.* [1977] 1 MLJ 56 menggariskan ini sebagai panduan:

> The question to be asked is not whether the plaintiff has made out a *prima facie* question but whether there is a serious question to be tried and if there is, the court should consider whether on the balance of convenience the plaintiff would be adequately compensated by damages if he succeeds at the trial proper but is refused interlocutory relief alternatively whether the defendants would be adequately compensated by damages if the plaintiff loses the final action.

Kedudukan Permohonan

[29] Di dalam menentukan permohonan pihak plaintif di KM(8) ini, prinsip-prinsip seperti yang digariskan di dalam kes *American Cyanamid & Co.*, dan ujian yang perlu diaplikasikan seperti yang dinyatakan di dalam kes *Datuk Syed Kechik*, dijadikan sebagai garis panduan sepenuhnya.

[30] Sebagai panduan selanjutnya pula, bila mana mahkamah berhadapan dengan permohonan sedemikian rupa, Mahkamah Rayuan di dalam kes *Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd. Noor bin Abdullah & Ors.* [1995] 1 CLJ 293 mengingatkan, apabila seseorang hakim mendengar suatu permohonan untuk injunksi interlokutori, mestilah menanyakan dirinya sama ada keseluruhan fakta yang telah dibentangkan di hadapannya mendedahkan isu *'bona fide'* yang serius yang perlu dibicarakan. Beliau mesti menahan diri supaya tidak membuat sebarang pemutusan atas merit tuntutan itu atau sebarang pembelaan terhadapnya dan mengenal pasti dengan tepat isu yang dibentangkan dan memutuskan sama ada isu itu cukup serius untok mewajarkan suatu perbicaraan.

[31] Pemberian ataupun penolakan *'inter partes'* injunksi interlokutori yang mana ianya merupakan suatu remedi budibicara, hendaklah diputuskan berdasarkan prinsip-prinsip kehakiman yang mantap dengan mengambil kira kesemua fakta dan keadaan persekitaran sesuatu kes itu. Perlulah dinilai dari segi imbangan kebarangkalian akan sesuatu perintah itu sama ada ianya wajar dan adil untuk diberikan kepada sesuatu pihak itu.

[32] Saya telah meneliti akan kedudukan permohonan saman dalam kamar di KM(8) ini secara keseluruhannya meneliti akan kandungan setiap affidavit yang difailkan oleh sama ada pihak plaintif dan juga defendan, menganalisa akan kandungan ekshibit-ekshibit yang dikemukakan bersama affidavit, menimbangkan akan setiap penghujahan yang telah disampaikan, dengan ini mencapai keputusan bahawa di dalam tuntutan ini, tidak wujudnya sebarang isu berbalah yang serius yang memerlukan penentuannya dilakukan melalui perbicaraan penuh. Adalah benar, di tahap ini tiada wujudnya sebarang 'triable issues' untuk ditentukan. Walau pun pihak plaintif menghujahkan terdapat beberapa isu yang dikatakan berbalah yang perlu ditentukan namun selepas penelitian terperinci dilakukan terhadap pliding dan keterangan dokumentasi didapati tiadanya sebarang isu yang berbalah yang serius yang memerlukan penentuan dilakukan melalui perbicaraan penuh. Apakah yang dimaksudkan dengan isu berbalah ini. Kes *Eng Mee Yong & Ors. v. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 213, Privy Council, di dalam mengesahkan keputusan Mahkamah Persekutuan telah turut menolak permohonan injunksi di atas alasan bahawa keterangan afidavit tidak memadai untuk mendedahkan sama ada wujud isu serius untuk dibicarakan.

[33] Melihat kepada isi kandungan afidavit sokongan plaintif di dalam permohonan seperti ini, isi kandungan afidavit itu hanya merujuk kepada isu torehan getah dan penyelenggaraan kebun oleh defendan. Seperti yang dihujahkan oleh peguam defendan, dengan hanya bergantung dan menggunapakai Laporan dari pegawai Unit Pemindahan Teknologi, Pejabat Risda, Temerloh yang boleh dicabar akan kesahihan kepakarannya, adalah sukar untuk dijadikan sebagai sandaran bagi membuktikan wujud sebarang isu serius di dalam kes ini. Adalah benar, laporan tersebut tidak memadai untuk dijadikan sebagai ukuran bagi menentukan wujudnya sebarang isu serius di dalam kes ini.

[34] Perkara selanjutnya yang dijadikan alasan di dalam penolakan permohonan ini adalah di atas isu gantirugi adalah tidak memadai untuk mempampaskan kerugian. Akan tetapi di dalam tindakan ini, seperti yang dihujahkan oleh peguam defendan dengan merujuk kepada para (12) afidavit sokongan plaintif sendiri, plaintif pernah menuntut gantirugi berjumlah RM252,597 untuk kerosakan pokok getah dan RM2,000 untuk gagal menjaga kebun. Dapat dilihat, dengan penentuan kuantum-kuantum seperti yang dinyatakan oleh pihak plaintif sendiri di dalam afidavit sokongan mereka, gantirugi nampaknya adalah merupakan remedi yang memadai untuk plaintif di dalam kes ini. Oleh itu, elemen kedua ini di mana gantirugi adalah tidak memadai, tidak dapat dipertahankan.

[35] Malah, dari segi imbangan kemudahan juga, didapati yang imbangan kemudahan lebih memihak kepada pihak defendan bagi perintah injunksi interlokutori ini tidak dikeluarkan. Seperti fakta yang diketahui, defendan selaku pemajak di atas tanah tersebut dan telah menjelaskan wang pajakan sebagai balasan kepada kontrak, adalah berhak untuk menguatkuasakan perjanjian tersebut untuk tempoh yang dipersetujui itu dan menggunapakai para (10) perjanjian yang menyatakan plaintif tidak boleh menjual atau memindahmilik tanah itu kepada sesiapa tanpa persetujuan bertulis defendan selama tempoh kontrak berjalan, maka perintah mengekalkan *status quo* kes ini dengan menguatkuasakan perjanjian yang ditandatangani adalah jalan yang terbaik sehingga penyelesaian tuntutan ini dapat ditentukan dengan sepenuhnya.

[36] Oleh yang demikian, setelah saya menimbangkan kes ini secara keseluruhannya, saya berpuashati bahawa perintah injunksi interim yang telah diberikan pada 21 Disember 2006 itu perlulah dan wajarlah diketepikan. Saman dalam kamar di KM(8) ini dengan ini ditolak dengan kos.